

# Prestatieafspraken 2020

Deze prestatieafspraken zijn (mede) gebaseerd op de Woonvisie, de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma van de gemeente (het portefeuillemanagement Wonen), de eerste resultaten van het woonwensenonderzoek 2019 en het recent gesloten duurzaamheidsakkoord.

We stellen vast dat het monitoren en eventueel tussentijds bijsturen van de prestatieafspraken beter kan. Door prestatieafspraken voor meerdere jaren te maken, kunnen we meer programmatisch en effectiever samenwerken aan de gezamenlijke doelen voor de sociale huisvesting. In 2020 stellen we meerjarige prestatieafspraken op waar een volgsysteem voor de gemaakte afspraken en ontwikkelingen op verschillende beleidsgebieden onderdeel van uit maakt.

## Afspraken voor 2020

### We zorgen voor meer beschikbare woningen voor de doelgroep

- Op basis van de behoefte spreken we af dat de corporaties door nieuwbouw en verbouw netto gemiddeld 125 sociale (corporatie) huurwoningen per jaar toevoegen tot en met 2022 (zie toelichting in bijlage 3).
- We streven naar minimaal behoud van de huidige omvang van het segment onder de kwaliteitskortingsgrens (< € 432) voor jongeren tot 23 jaar.
- Om de slaagkansen te vergroten, verhuurt Mooiland de woningen uit de verkoopvijver bij mutatie in principe door. Mooiland zet dit beleid voort tot 2023. Bij voldoende nieuwbouw wordt te zijner tijd de verkoop weer opgepakt, mits de netto voorraad op peil blijft. BrabantWonen houdt als onderdeel van regulier beleid vast aan de huidige verkoopvijver en breidt deze niet uit. In haar beleid om te 'verduurzamen bij mutatie' neemt BrabantWonen op hoe zij met verduurzaming bij mutatie van verhuur naar koop omgaat.
- Voor de periode 2019-2022 hebben we voor circa 350 woningen al concrete locaties in beeld. Daarnaast zijn er verschillende locaties bij zowel de corporaties, als de gemeente in onderzoek waar we (tijdelijke) sociale woningbouw meenemen. In 2020 brengen we dit inzicht op potentiële locaties bij elkaar én geeft de gemeente duidelijkheid over geschikte locaties voor tijdelijke woningen. In bijlage 3 zijn overzichten van de locaties opgenomen.
- Voor de resterende opgave (nog niet opgenomen in te realiseren plancapaciteit) tot 2022 en voor de periode na 2022 brengt de gemeente in 2019, doorlopend in 2020 samen met corporaties mogelijke locaties en gebouwen in beeld. Zowel BrabantWonen, als Mooiland doen zelf aan actieve grondverwerving voor aanvullende mogelijkheden voor sociale woningbouw binnen de gemeente Oss.
- Bij nieuwe uitbreidingslocaties en grootschalige transformatieopgaven hanteren we de stelregel dat het plan voor circa 30% bestaat uit sociale huurwoningen.
- De gemeente zorgt voor passende bestemming/herbestemming, bijvoorbeeld bij de beoogde ontwikkelingen voor woningbouw in Oss West.
- Voor beide partijen is er evenveel ruimte voor ondernemerschap om in samenwerking met de markt, nieuwe locaties voor sociale woningbouw te realiseren. Als het gaat om de grondposities van de gemeente hanteren we een verdeelsleutel gebaseerd op de verhouding van het bestaand bezit van de corporaties binnen de gehele gemeente Oss. Volgens die verdeelsleutel worden de locaties van de gemeente zowel in, als buiten de stad Oss verdeeld.

## We stimuleren het zo lang mogelijk zelfstandig wonen

- De gemeente gaat verder met de vereenvoudiging van regels voor realisatie van bijvoorbeeld (tijdelijke) mantelzorgwoningen en (permanente) mantelwoningen, waaronder het splitsen van woningen. Dit doen we met behulp van de kennis en inzichten van BrabantWonen en Mooiland. De corporaties onderzoeken de opties voor woning-splitsing.
- Corporaties houden nadrukkelijk aandacht voor het bevorderen van laagdrempelig ontmoeten, zowel in de bouw en inrichting van complexen, als in het aanbieden van activiteiten. In samenspraak met de gemeente inventariseren de corporaties de behoefte aan en realiseren zij innovatieve vormen van samen- of groepswonen voor verschillende doelgroepen met als doel aandacht en zorg voor elkaar.
- Corporaties bieden extra voorzieningen voor huurders die dat nodig hebben: Comfortwonen van BrabantWonen (gezamenlijk woonproduct voor ouderen van BrabantWonen en BrabantZorg) en het Oppluspakket van Mooiland (kosteloos aanbod van kleine aanpassingen in de woning onder andere op gebied van toegankelijkheid, toilet, douche en kranen). Op verzoek worden ook door BrabantWonen woningaanpassingen aangebracht en diensten aangeboden om 'veilig prettig thuis' wonen voor ouderen te bevorderen.
- De gemeente stelt in samenwerking met corporaties en andere betrokken partijen een visie (en gebiedsanalyse) op Wonen, Welzijn en Zorg op, met aandacht voor het thema langer zelfstandig thuis wonen (met zorg of begeleiding). In deze visie is aandacht voor ontwikkelingen op het gebied van behoud en afstoten van zorgvastgoed en het verdwijnen van de traditionele verzorgingshuizen.
- BrabantWonen en Mooiland zorgen bij de nieuwbouw en (groot) onderhoud van complexen die (ook) bestemd zijn voor senioren dat deze voldoen aan alle inrichtingseisen ten aanzien levensloopbestendigheid (bijv. aanwezigheid automatische deuropeners, geen drempels).

## We zorgen voor passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen

- Corporaties blijven gedifferentieerde woningen realiseren voor diverse doelgroepen, door realisatie van permanente woningbouw, door bouwen van flexibele, tijdelijke en/of kleine woningen of door herontwikkeling van bestaand vastgoed.
- Naast de reguliere inzet van de corporaties op overlastpreventie, maken gemeenten en corporaties in de eerste helft van 2020 een plan van aanpak voor preventieve maatregelen en rollen en verantwoordelijkheden bij huisuitzetting. Vanaf medio 2020 implementeren we dit plan van aanpak. Deze aanpak ligt in het verlengde van de gemeentelijke pilot voor huisvesting van structurele overlastgevers.
- Begin 2020 stelt de gemeente het huisvestings- en verhuurbeleid voor woonwagenlocaties vast. Naast realisatie van standplaatsen aan de Brasem en Weemse Hof in Ravenstein, geven de gemeente, BrabantWonen en Mooiland op basis van ieders verantwoordelijkheid en aandeel uitvoering en invulling aan dit beleid. De gemeente heeft actief overleg met de regiogemeenten over zaken als inschrijving- en toewijzingscriteria. Uitgangspunt daarbij is dat elke gemeente zijn eigen populatie bedient. Tot nader order blijven woonwagenstandplaatsen eigendom van de gemeente.
- Op basis van het regionale beleidskader Beschermd Wonen, maken de gemeente en de corporaties afspraken over de matching van vraag en aanbod van passende woonruimte en de zachte landing in de wijk.

## We verbeteren de leefbaarheid in buurten

- Door uitstroom van kwetsbare groepen neemt de druk op wijken en buurten toe. Om deze druk te verminderen, en om acceptatie in buurten te verhogen, zijn in 2019 samen met corporaties en andere betrokken partners stappen gezet richting een concrete aanpak. In 2020 werken we deze aanpak verder uit in zowel fysieke, als sociale maatregelen.
- De gemeente stelt voor de zomer van 2020 een integrale wijkaanpak vast voor Schadewijk, samen met betrokken partijen waaronder BrabantWonen. De inzet is gericht op een verbetering van de sociale structuur, op versterking van de ruimtelijk-functionele structuur en op kwaliteitsverbetering van de woningen en openbare ruimte.
- Vooruitlopend op dit integrale wijkplan start BrabantWonen met de herstructurering van Spoorlaan-Zwaluwstraat.
- De inzet van corporaties op leefbaarheid betreft onder andere fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimten van complexen en directe woonomgeving (semi-openbare ruimte), inzet van budgetten voor buurten om eigen initiatieven van bewoners (fysiek en sociaal) te faciliteren (zoals Buurtfonds BrabantWonen) en inzet van personele capaciteit gericht op aanwezigheid in de wijk, bestrijding van woonfraude en woonoverlast in de vorm van woonmaatschappelijk werk, bijvoorbeeld het buurtfonds, aanwezigheid in de wijk en oppikken van signalen achter de voordeur. Deze inzet wordt ook in 2020 verder voortgezet.
- We blijven samenwerken om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen en onderzoeken of intensivering van de samenwerking nodig is om bij voorgenomen uitzettingen inzet en acties te stroomlijnen.

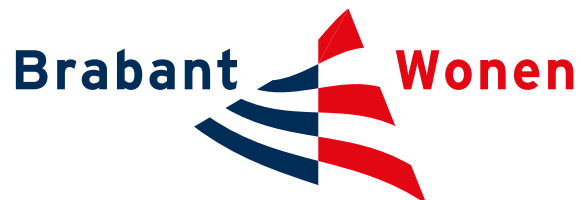
## We blijven werken aan het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad

- We geven uitvoering aan de maatregelen uit het in 2019 tussen de gemeente en de corporaties gesloten Duurzaamheidsakkoord. Daarbij richten we ons op vier thema's:
  1. Energie (besparing en opwekking);
  2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit;
  3. Circulariteit;
  4. Bewustwording.
- Een compleet overzicht van de inzet van corporaties en gemeente op dit thema staat in bijlage 4.
- De gemeente stelt in 2020 een Warmtevisie vast. In 2020 en verder stelt de gemeente in samenwerking met de corporaties een Warmteplan op. Hierin leveren de corporaties de benodigde input (o.a. meerjarenrenovatieplan), kennis en medewerking.
- Vooruitlopend op dit Warmteplan selecteert de gemeente in samenspraak met de corporaties minstens één buurt per corporatie waar ze in 2020 e.v. samen met corporaties en lokaal bedrijfsleven aan de slag gaat met de verduurzaming van de (sociale huur) woningvoorraad (onder meer aardgasvrij) en de openbare ruimte. Ook gedrag en gebruik door huurders in relatie tot woonlasten nemen we hierin mee. We kijken daarbij nadrukkelijk naar wijken waar verduurzaming van woningen het meeste rendement heeft. Daarbij zoeken we verbinding met de groot onderhouds- en verduurzamingsplanning van de corporaties.
- De gemeente start in 2020 in lijn met het duurzaamheidsakkoord een communicatiecampagne rondom het thema "Energiebesparing". De corporaties dragen actief bij aan de uitrol en uitwerking van deze campagne, in de vorm van menskracht en/of middelen.



Gemeente Oss

de heer J. van Orsouw,  
wethouder



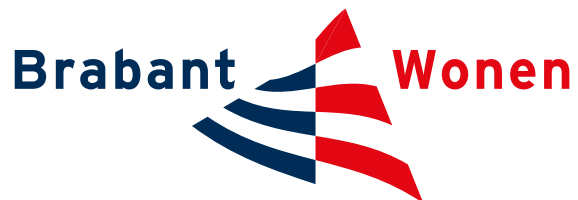
Woningcorporatie  
BrabantWonen

de heer R. Bogaarts,  
directeur



Woningcorporatie Mooiland

mevrouw E. Pansier,  
directeur



Klankbordgroep

Klankbordgroep  
BrabantWonen

de heer R. Surstedt